PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société Canadienne d'hypothèques et de Logement

Survol du Marché de L'habitation

La cadence ralentira sur les marchés en 2003

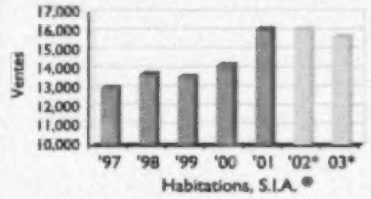
EDMONTON
AUTOMNE 2002

Lorsque les marchés reprendront leur souffle à la fin de décembre 2002, ce sera la fin d'une année exceptionnelle pour le marché du neuf, en fait la meilleure depuis vingt ans. Sous l'effet conjugué des faibles taux hypothécaires, d'un climat favorable à l'investissement et de l'amenuisement des stocks de logements neufs et existants, le nombre total de mises en chantier dans l'agglomération dépassera la barre des 11 000 cette année, un sommet inégalé depuis 1981. La progression de l'économie locale, l'étroitesse des marchés locatifs, la solide confiance des consommateurs et l'effet différé de la forte croissance de l'emploi en 2001 ont aussi contribué à alimenter la demande de logements neufs cette année. Comme ce fut le cas durant la période précédente d'expansion, le nombre total de mises en chantier a bondi, grâce à la forte construction de logements collectifs et à la robustesse de l'activité enregistrée chez les constructeurs de maisons individuelles. Même si le rythme de la construction résidentielle redescendra à des niveaux plus faciles à soutenir l'an prochain, 2003 se classera au deuxième rang des années les plus productives depuis 1982.

Le marché des logements existants d'Edmonton aussi a connu une autre excellente année en 2002. Toutefois, en raison de la pénurie d'inscriptions et des problèmes d'abordabilité causés par la flambée des prix et la remontée des taux hypothécaires, les ventes n'ont pas dépassé les niveaux atteints en 2001. Au cours des quatre premiers mois de l'année, les ventes ont été presque aussi nombreuses qu'un an plus tôt. Toutefois, à cause de la maigreur des stocks, les prix des logements individuels et des copropriétés ont enregistré des hausses dans les deux chiffres par rapport aux niveaux records observés en 2001. En outre, la remontée des taux hypothécaires commence à susciter des problèmes d'abordabilité, ce qui fait ralentir les ventes d'habitations. En 2003, les ventes s'affaibliront davantage à mesure que les taux hypothécaires et les prix s'élèveront et feront augmenter les coûts de possession, mettant ainsi l'achat d'une habitation hors de la portée d'un nombre croissant d'acheteurs éventuels.

Graphique 1

Les ventes restent vigoureuses, mais inférieures aux records



Source: Chambre imm. d'Edmonton
*Prévisions de la SCHL

Au cours des dernières années, la faiblesse chronique des taux d'inoccupation et la vive demande, soutenue par la croissance de l'emploi et l'immigration, ont entraîné de fortes augmentations de loyer dans la région. Ces hausses ont favorisé les propriétaires-bailleurs, ceux-ci disposant de revenus accrus, et ont stimulé l'activité sur le marché de la rénovation. En outre, elles ont attiré des millions de dollars d'investissements sur le marché de la construction de logements locatifs, contribuant ainsi à faire croître l'offre d'habitations à louer dans l'agglomération. Par contre, la majoration des loyers entraîne des problèmes d'abordabilité pour les locataires. Les loyers des logements existants grimpent, et ceux de la plupart des logements neufs sont fixés à des niveaux bien supérieurs au loyer moyen des habitations existantes. En 2003, même si le nombre de logements inoccupés devrait augmenter quelque peu, les loyers continueront de s'accroître. Or, ces derniers avanceront plus lentement qu'en 2002, puisque la concurrence s'intensifiera avec la construction de nouveaux immeubles.

SOMMAIRE

1 **Survol du marché de l'habitation**
La robustesse de l'économie et la faiblesse des taux hypothécaires ont stimulé la demande, fait diminuer les stocks et provoqué l'ascension des prix. Un ralentissement est à prévoir en 2003, car les problèmes liés à l'abordabilité empêcheront un nombre accru d'acheteurs éventuels d'entrer sur le marché.

2 **Marché de l'existant**
En 2002, la pénurie d'inscriptions de logements abordables a freiné les ventes. Les prix ont grimpé à des niveaux records. En 2003, la remontée des taux hypothécaires accentuera les problèmes d'abordabilité et fera ralentir davantage les ventes.

3 **Marché du neuf**
En 2002, les mises en chantier de maisons individuelles dépasseront la barre des 6 000 – du jamais vu depuis 1978 –, tandis que celles de logements collectifs atteindront leur niveau le plus élevé en vingt ans. En 2003, le volume des mises en chantier de logements individuels redescendra à un niveau plus facile à soutenir, tandis que l'accroissement des stocks fera diminuer la construction de collectifs.

6 **Marché locatif**
Les faibles taux d'inoccupation et la forte demande continuent de profiter aux propriétaires-bailleurs. Les loyers augmentent, ce qui stimule l'investissement dans la construction de logements locatifs. En 2003, les taux d'inoccupation remonteront légèrement grâce à la progression de l'offre, mais le taux de croissance des loyers demeurera élevé.

7 **Économie**
Même si la croissance de l'emploi ralentit, l'économie d'Edmonton ne perdra pas de sa vigueur en 2002. L'investissement dans le secteur de l'énergie continuera d'alimenter l'expansion économique. En outre, le relèvement des prix de l'énergie stimulera l'exploration et les exportations et accélérera la croissance en 2003.

8 **Résumé des prévisions**

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Marché de L'existant

Les ventes fléchissent légèrement en 2003

Au début de 2002, les bas taux hypothécaires, l'effet différé de la vive création d'emplois l'an dernier et l'affaiblissement des stocks ont créé sur le marché des conditions très favorables aux vendeurs. En effet, le rapport ventes-inscriptions courantes enregistré par la chambre immobilière d'Edmonton a dépassé les 70 % en moyenne durant les cinq premiers mois de l'année, avant de redescendre vers les 55 % en juin, en juillet et en août, la demande ayant évolué plus lentement que l'offre. Le nombre d'inscriptions résidentielles courantes avait diminué de 25 % au milieu de l'année, mais cette tendance à la baisse a faibli au cours des mois d'été, à mesure que le nombre de ventes a reculé par rapport au nombre de nouvelles inscriptions sur le marché.

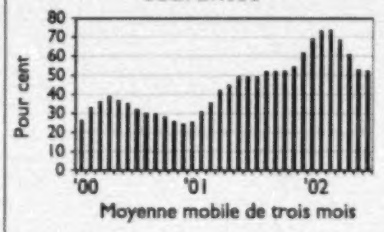
La faiblesse des stocks cette année signifie que les habitations se vendent rapidement et à prix élevé. Les acheteurs ont peu de solutions de rechange; les stocks de maisons neuves sont maigres, et la période d'attente est longue pour ceux qui choisissent de se faire construire une maison. Sur le marché locatif, il est difficile de trouver un logement à cause des bas taux d'inoccupation. Par conséquent, les acheteurs se sont précipités sur les inscriptions de bonne qualité, si bien que le nombre moyen de jours (S.I.A.md) nécessaires à l'écoulement des habitations est descendu à 25 jours en mai, du jamais vu. La durée moyenne d'inscription s'est allongée au cours de l'été, mais elle est demeurée de 20 % inférieure à celle observée entre juin et août 2001.

Après s'être accrues de 13 % en 2001, les ventes d'habitations fléchiront cette année à cause de la rareté de l'offre qui persiste et des problèmes d'abordabilité exacerbés par l'ascension des prix. À la fin d'août, les ventes de maisons individuelles conclues par l'entremise du S.I.A.md avaient reculé de 6 %, un ralentissement qui avait commencé à se faire sentir en mars. De plus, le nombre de nouvelles inscriptions a mis du temps à se redresser. Au milieu de l'année, les nouvelles inscriptions de logements individuels enregistrées par le S.I.A.md étaient en baisse de 13 %, et ce, malgré les améliorations relevées en juillet et en août. Cet automne, le nombre d'inscriptions courantes devrait afficher une hausse, qui sera bien accueillie, mais le marché continuera de favoriser les vendeurs. Même si le relèvement des taux hypothécaires attendu en 2003 freinera légèrement les ventes, celles-ci resteront élevées en comparaison des niveaux observés à la fin des années 1990.

La rareté de l'offre a provoqué chez les acheteurs un sentiment d'urgence, si bien que le prix des logements a continué de s'accélérer durant l'été, malgré la diminution des ventes. L'activité a été vive chez les acheteurs d'habitations à un cran supérieur, bon nombre de propriétaires ayant décidé de tirer profit de l'enrichissement récent de leur avoir propre. Durant les huit premiers mois de 2002, le prix moyen d'un logement individuel type vendu par l'intermédiaire du S.I.A.md s'est alourdi de 15 % (par rapport à la période de janvier à août 2001), pour atteindre

Graphique 2

Rapport ventes-inscriptions courantes



Source: Chambre imm. d'Edmonton, août 2002

171 554 $. C'est dans le centre d'Edmonton qu'on trouve les maisons individuelles les plus abordables de toute la RMR (tableau 1). Or, la croissance relative des prix dans ce secteur a rapidement dépassé la moyenne régionale, à mesure que l'offre de maisons de prix moyen a diminué. En 2003, le taux de progression du prix moyen des logements dans la région redescendra sous la barre des 10 %, grâce à l'augmentation du nombre d'inscriptions par rapport aux ventes et à l'allongement de la période d'inscription habituelle.

Le graphique 3 montre l'évolution des prix de vente (S.I.A.md); il compare le pourcentage de logements individuels vendus dans chaque fourchette de prix cette année (de janvier à juillet) à celui des deux années précédentes. Jusqu'à présent cette année, seulement 16 % des habitations vendues étaient d'un prix inférieur à 120 000 $. Ce pourcentage s'élevait à 26 % en 2001 et à 36 % en 2000. En

Tableau 1

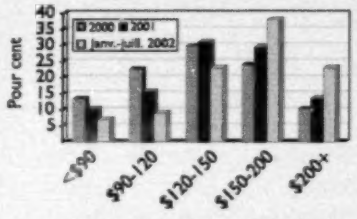
Ventes S.I.A.® - Logements individuels
De janvier à juillet (variation en %, 2001/2002)

	Ventes			Prix moyen ($)			Prix médian ($)		
	2001	2002	%Var	2001	2002	%Var	2001	2002	%Var
Nord-Ouest	270	244	-9.6	118,399	142,386	20.3	117,750	139,950	18.9
Centre-Nord	896	797	-11.0	140,426	164,711	17.3	136,500	159,000	16.5
Nord-Est	390	361	-7.4	121,646	135,432	11.3	122,250	136,000	11.2
Centrel	371	369	-0.5	84,184	105,028	24.8	79,000	97,000	22.8
Ouest	675	689	2.1	182,955	203,076	11.0	165,000	182,000	10.3
Sud-Ouest	797	720	-9.7	202,157	235,470	16.5	187,000	214,250	14.6
Sud-Est	1,023	938	-8.3	138,559	161,608	16.6	134,000	157,000	17.2
St. Albert	596	502	-15.8	180,795	208,935	15.6	170,475	194,950	14.4
Sherwood Park	600	500	-16.7	178,052	201,095	12.9	166,700	190,750	14.4
Leduc	158	151	-4.4	137,514	163,548	18.9	129,900	155,900	20.0
Spruce Grove	199	172	-13.6	136,947	158,650	15.8	131,000	154,000	17.6
Ft. Saskatchewan	112	105	-6.3	135,954	152,539	12.2	128,000	146,200	14.2
Toutes les régions, CIE	**7,025**	**6,587**	**-6.2**	**149,258**	**171,288**	**14.8**	**140,000**	**162,000**	**15.7**

Source : Chambre immobilière d'Edmonton (CIE)

Graphique 3

Hausse des ventes de logements à prix élevé



Ventes de logements individuels

Source : Ch. imm. d'Edmonton, juill. 2002

revanche, 61 % des habitations vendues de janvier à août 2002 valaient plus de 150 000 $, contre seulement 34 % deux ans auparavant.

Le marché des copropriétés reste vigoureux

Contrairement aux ventes de logements individuels, les ventes de copropriétés existantes ont augmenté cette année. Compte tenu de la flambée des loyers dans la région, les copropriétés existantes représentent une option abordable pour les acheteurs. À la fin d'août, les ventes de copropriétés sur le marché de l'existant avaient crû de 13 %. Le nombre de nouvelles inscriptions de copropriétés relevé entre janvier et août 2002 s'est approché de celui enregistré à la même période l'an dernier, à l'opposé des inscriptions de maisons individuelles. Toutefois, le nombre de logements en copropriété de prix moyen a beaucoup reculé par rapport à l'an dernier, ce qui a fait bondir le prix de vente moyen. Par exemple, le prix moyen d'une copropriété type vendue par l'intermédiaire du S.I.A.md était d'un peu plus de 107 800 $ entre janvier et août 2002, ce qui représente une hausse de 16 000 $ par rapport à la même période un an plus tôt.

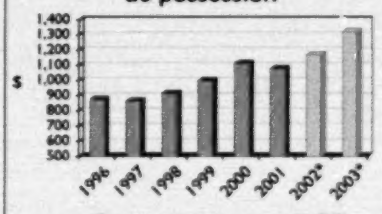
Les chiffres sur les ventes enregistrés par la chambre immobilière d'Edmonton, par fourchette de prix, montrent que la préférence des acheteurs a changé en faveur des copropriétés à prix élevé. Seulement 25 % des copropriétés vendues cette année valaient moins de 80 000 $, une proportion qui s'élevait à 45 % l'an dernier et à 52 % en 2000. En revanche, les copropriétés de plus de 100 000 $ ont représenté 45 % des ventes cette année, contre 31 % en 2001. Comme on prévoit une hausse des taux hypothécaires, les ventes cesseront de croître en 2003, et le rythme de progression des prix redescendra à des niveaux comparables à ceux de 2001.

Les problèmes d'abordabilité s'accentuent en 2003

L'an dernier, la détente des taux hypothécaires a contribué à alléger les problèmes d'abordablité auxquels les acheteurs sont généralement confrontés lorsque le prix des maisons augmente. En 2001, même si le prix des maisons s'est alourdi de 8 %, les coûts de possession mensuels ont diminué, en moyenne, par rapport

Graphique 4

La hausse des taux hypothécaires et des prix fait grimper les frais de possession



Frais de possession mensuels (PIT)
Habitation type du S.I.A.®

Sources : Ch. imm. d'Edmonton/SCHL
*Prévisions de la SCHL

à ceux observés en 2000. Les acheteurs n'ont pas eu cette chance cette année. En effet, le prix des habitations a affiché des hausses à deux chiffres, ce qui a annulé l'effet modérateur de la baisse des coûts de financement. Cette année, les frais de possession (principal, intérêts et taxes) d'une habitation moyenne du S.I.A.md ont crû de plus de 8 %, et on entrevoit peu d'amélioration au cours de la période de prévisions. En 2003, la croissance du prix des maisons devrait ralentir, mais l'élévation des taux hypothécaires fera monter encore de 13 % les frais de possession mensuels d'une maison individuelle existante moyenne. Comme ce fut le cas cette année, l'érosion de l'abordabilité refroidira la demande, puisqu'un nombre grandissant d'acheteurs potentiels ne pourront plus se permettre d'acheter.

Marché Du Neuf

2002 : La meilleure année en deux décennies

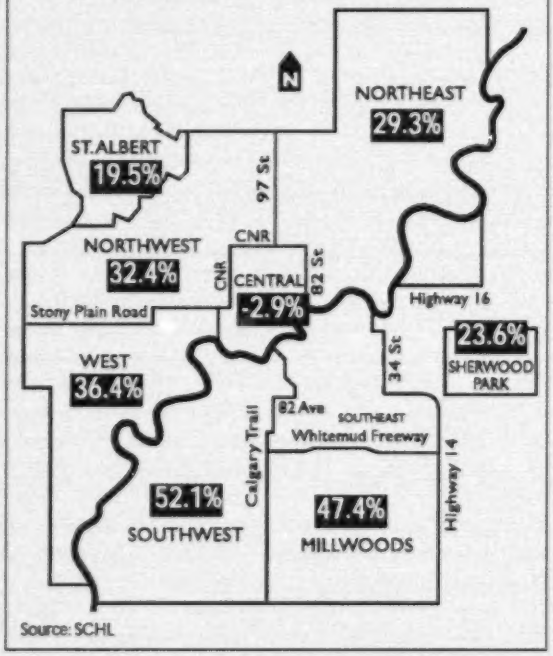
Selon les données recueillies après huit mois d'activité en 2002, le secteur de la construction résidentielle est en voie de réaliser sa meilleure performance annuelle dans l'agglomération depuis 1982, année où 9 738 logements avaient été mis en chantier. Les maisons-témoins sont très achalandées, ce qui vient confirmer l'immense optimisme généralisé observé dans la région. En août, pour le quatorzième mois d'affilée, le nombre total de mises en chantier a affiché une hausse en glissement annuel.

Les constructeurs de maisons individuelles ont commencé l'année avec des carnets de commande remplis et des stocks plutôt dégarnis. De janvier à août, les mises en chantier de maisons individuelles dans la région ont été de près de 37 % plus nombreuses qu'à la même période en 2001. Étant donné la faiblesse des taux d'intérêt – qui stimule la demande – et la rareté de l'offre sur le marché de l'existant, les ménages d'Edmonton se sont tournés en grand nombre vers le marché du neuf pour répondre à leurs besoins de logement. Si la cadence actuelle de production se maintient d'ici à la fin de l'année, le record de 6 202 mises en chantier enregistré sur le marché des maisons individuelles en 1978 sera battu. En 2003, le rythme ralentira pour retrouver des niveaux plus soutenables à mesure que le nombre d'achèvements viendra dépasser celui des logements écoulés, surtout dans le cas des collectifs, et que les stocks se regarniront.

De toutes les maisons individuelles mises en chantier dans l'agglomération entre janvier et juillet, 58 % sont situées dans la ville même d'Edmonton. Il s'agit d'une proportion comparable à celle observée durant la période correspondante de 2001. Les zones Nord-Ouest et Sud-Ouest sont demeurées les plus populaires en ville, et l'activité dans les municipalités rurales a été

Bond des Mises en Chantier de Logements Individuels en 2001

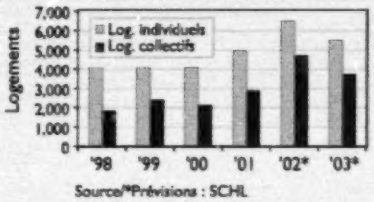
De janvier à juillet (variation en %, 2001/2002)



Source: SCHL

Graphique 5

Baisse des mises en chantier en 2003



Source/*Prévisions : SCHL

principalement concentrée dans le comté de Strathcona. Dans le Centre-Sud et le Sud-Ouest d'Edmonton, ainsi que dans le comté de Parkland et à Spruce Grove, les hausses par rapport à l'an dernier ont été considérables.

Renchérissement des logements neufs

Entre janvier et août, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées (terrain et TPS compris) s'élevait à 198 374 $; c'est presque 6 % de plus qu'à pareille époque en 2001. Selon les données trimestrielles de la SCHL sur la taille des logements, l'ascension des prix a été freinée par une préférence pour des habitations plus petites. La superficie moyenne des maisons écoulées est tombée juste sous la barre des 1 700 pieds carrés au premier semestre de 2002, après avoir atteint 1 756 pieds carrés entre janvier et juin 2001. Cependant, l'indice des prix des logements neufs, de Statistique Canada – qui mesure les prix de vente des entrepreneurs –, affichait en juin une progression d'une année à l'autre de 7,7 %. L'accroissement du coût des terrains, des matériaux et de la main-d'œuvre (les monteurs de charpente, par exemple) est à l'origine de l'alourdissement des prix. Bien que le rythme infernal enregistré cette année soit censé se ralentir, les prix continueront de subir les mêmes pressions en 2003.

Par ailleurs, l'augmentation des coûts de construction et la vive demande font en sorte qu'il devient plus difficile de trouver des logements dans les fourchettes de prix inférieures. De janvier à juillet 2001, 17 % des transactions visaient des maisons individuelles neuves de moins de 140 000 $. En 2002, la proportion est passée sous les 11 %. Pendant ce temps, la part de marché des maisons individuelles neuves de 200 000 $ et plus a monté de 31 à 36 %. Comme l'indique le tableau 2, les logements neufs les plus chers étaient concentrés dans le Centre-Sud et le Sud-Ouest d'Edmonton, ainsi qu'à St. Albert. Les habitations neuves les plus abordables se trouvaient à Spruce Grove, dans le comté de Parkland (deux secteurs en plein essor cette année) et dans le Nord-Est d'Edmonton.

En août, le nombre de maisons individuelles achevées et inoccupées s'est fixé à 334, alors qu'il avait atteint 449 un an auparavant. En faisant abstraction des maisons-témoins, on n'a relevé que 128 logements dans le stock, comparativement à 182 en août 2001. C'était cependant la première fois depuis mars que le nombre de logements construits sans commande dépassait 100. Quant aux maisons-témoins, leur nombre a diminué graduellement au cours de la dernière année.

Graphique 6

Les stocks de logements individuels s'amenuisent

Source : SCHL, août 2002

En général, les constructeurs en ont environ 300 en montre dans toute l'agglomération, mais depuis l'été passé ce nombre a baissé; en août, il était descendu à 212.

Offre réduite de terrains

L'offre de terrains à bâtir s'est raréfiée dans l'agglomération en raison du grand nombre de maisons individuelles mises en chantier cette année. Selon le rapport Doesburg, publié tous les trois mois pour l'Edmonton Urban Development Institute, 4 091 terrains pour maisons individuelles étaient disponibles dans la région de la capitale à la fin du deuxième trimestre, comparativement à 4 724 en juin 2001, ce qui représente une régression de 13,4 %. Les promoteurs ont commencé l'année 2002 au ralenti à cause de l'arrivée tardive du printemps. Pendant ce temps, la demande croissante a dépassé leur capacité de production, ce qui a entraîné un repli du nombre de terrains habituellement gardés

Tableau 2

Logements individuels neufs écoulés selon le secteur
De janvier à juillet (variation en %, 2001/2002)

	Ventes			Prix moyen ($)			Prix médian ($)		
	2001	2002	% Var	2001	2002	% Var	2001	2002	% Var
Centre-Nord	81	77	-4.9	163,934	183,881	12.2	160,800	157,500	-2.1
Nord-Est	98	155	58.2	169,247	171,852	1.5	162,950	163,900	0.6
Nord-Ouest	342	471	37.7	184,481	181,718	-1.5	175,500	173,500	-1.1
Centre-Sud	13	19	46.2	275,737	262,726	-4.7	243,250	229,500	-5.7
Sud-Est	212	247	16.5	175,676	188,102	7.1	166,650	171,600	3.0
Sud-Ouest	322	363	12.7	221,071	233,577	5.7	205,005	216,300	5.5
Ouest	194	307	58.2	190,172	205,054	7.8	175,850	184,400	4.9
Total - Ville d'Edmonton	**1,262**	**1,639**	**29.9**	**191,651**	**198,612**	**3.6**	**178,100**	**179,900**	**1.0**
Fort Saskatchewan	28	38	35.7	184,464	203,573	10.4	173,750	193,050	11.1
Ville de Leduc	38	55	44.7	172,294	178,718	3.7	167,000	179,900	7.7
Comté de Parkland	89	112	25.8	131,596	161,344	22.6	126,213	145,228	15.1
Ville de Spruce Grove	75	86	14.7	136,837	152,009	11.1	134,544	143,922	7.0
Ville de St. Albert	212	191	-9.9	211,297	237,401	12.4	202,950	213,200	5.1
Comté de Strathcona	367	293	-20.2	206,136	211,284	2.5	185,000	199,000	7.6
Total rurales	**1,032**	**1,042**	**1.0**	**182,911**	**193,379**	**5.7**	**169,000**	**181,000**	**7.1**
RMR d'Edmonton	**2,294**	**2,681**	**16.9**	**187,719**	**196,575**	**4.7**	**175,000**	**180,000**	**2.9**

Source: SCHL

en réserve depuis quelques années. Au rythme où s'écoulent les logements à l'heure actuelle (près de 450 par mois), l'offre de terrains encore disponibles ne durerait que 9,1 mois; il y a un an, sa durée avait été évaluée à 13,5 mois.

En ce qui a trait au prix des maisons individuelles neuves écoulées, la part attribuable au terrain s'élevait à 56 415 $ au premier semestre de 2002. C'est 5 % de plus que durant les six premiers mois de 2001, époque où elle se chiffrait à 53 717 $. Puisque des hausses du même ordre avaient été signalées dans notre rapport de l'automne 2001, le prix des terrains s'est dégradé d'environ 10 % au cours des deux dernières années, c'est-à-dire de près de 5 200 $ dans le cas d'un logement neuf type. À noter toutefois que l'intérêt accru suscité par les habitations de plus petite taille – mentionné précédemment – a pour effet d'atténuer l'ascension des prix. En réalité, le prix d'un terrain moyen aurait plutôt grimpé d'environ 10 % depuis un an, selon les sources de l'Edmonton Urban Development Institute.

L'industrie tourne presque à plein régime. S'il fait beau cet automne et au printemps prochain, une baisse des mises en chantier en 2003 devrait permettre la reconstitution des stocks. Néanmoins, d'ici un an, le prix des terrains pour maison individuelle s'accélérera de près de 10 % en raison de l'offre réduite dans certains districts et du renchérissement des nouveaux terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux, par exemple le béton.

Recul des mises en chantier de logements collectifs en 2003

Entre janvier et août, on a dénombré plus du double des mises en chantier de logements collectifs relevées dans la région d'Edmonton au cours des huit premiers mois de 2001, année qui avait d'ailleurs été très occupée. En 2002, des gains considérables ont été enregistrés du côté des appartements locatifs. En effet, plus de 1 500 logements de ce type étaient en construction au mois d'août, comparativement à 569 un an plus tôt. Cet essor est attribuable à la faiblesse chronique des taux d'inoccupation dans la région et à la flambée des loyers moyens qui en a découlé. En outre, étant donné la mauvaise tenue du marché nord-américain des actions, les capitaux d'investissement ont été plus faciles à trouver. Compte tenu des perspectives à long terme de l'économie locale, les sociétés de placement immobilier et les grandes caisses de retraite voient d'un bon œil le marché immobilier d'Edmonton.

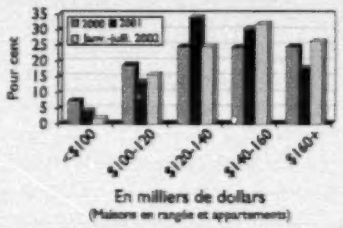
Les mises en chantier de maisons jumelées ont elles aussi été très nombreuses, les jeunes accédants à la propriété recherchant un type de logement plus abordable que la maison individuelle neuve ou existante. D'après le rythme d'activité observé entre janvier et août, il se pourrait bien que le secteur des collectifs réalise sa meilleure performance annuelle depuis 1982, année où 7 534 logements avaient été mis en chantier. Reste à savoir si ces niveaux de production se maintiendront jusqu'en 2003.

En août, le stock de logements collectifs neufs s'était amenuisé de 28 % par rapport au mois correspondant de 2001. Bien que le nombre de logements écoulés et le nombre d'achèvements accusent tous deux un retard sur ceux de l'an dernier pour la période allant de janvier à août, on a relevé bien plus de logements en construction cet été qu'il y a un an. Les stocks pourraient commencer à s'accroître si la cadence des écoulements ne parvient pas à suivre celle des achèvements, qui est censée s'accélérer fortement cet automne. Étant donné qu'il s'écoule en moyenne près de 300 logements collectifs par mois à l'heure actuelle, le nombre d'habitations trouvant preneur sur le marché devrait atteindre près de 3 600 par année. Au mois d'août, 4 138 logements étaient en construction. Même si bon nombre d'entre eux ont été vendus ou loués avant leur achèvement, les stocks devraient commencer à augmenter cet automne, entraînant ainsi un ralentissement des mises en chantier en 2003.

Le marché des copropriétés toujours très animé

Les copropriétés neuves sont très prisées cette année. Les jeunes acheteurs recherchent des logements pour propriétaire-occupant abordables sur un marché qui favorise nettement les vendeurs. Par ailleurs, de plus en plus de baby-boomers utilisent leur avoir propre de la maison familiale pour adopter un style de vie moins exigeant, dans la ville-centre. Les promoteurs, témoins de la flambée des prix sur le marché des appartements en copropriété existants – inimaginable il y a seulement quelques années –, se sont efforcés tant bien que mal d'approvisionner le marché. De janvier à août, on a dénombré presque deux fois plus de mises en chantier de maisons en rangée et d'appartements destinés à la copropriété qu'à la même période en 2001.

Graphique 7
Copropriétés neuves écoulées Par fourchette de prix



En milliers de dollars
(Maisons en rangée et appartements)

Source: SCHL

Il y a eu, au cours de l'année, à peu près autant de logements écoulés que d'achèvements, si bien que les stocks de copropriétés nouvellement achevées étaient très maigres en août en comparaison de l'été précédent. Les ventes d'appartements ont été nombreuses dans toutes les catégories de prix, quoique les logements neufs de moins de 100 000 $ demeurent rares en raison de la montée des coûts d'aménagement. Les appartements disponibles en juillet étaient généralement des logements de une chambre, offerts à un prix oscillant entre 100 000 et 120 000 $, ou des logements de deux chambres vendus entre 120 000 et 140 000 $, situés pour la plupart à St. Albert ou au sud de la rivière à Edmonton. Le point de convergence de l'activité demeurera au centre-ville, là où les ménages âgés sans enfants et les jeunes professionnels à la recherche de logements de grande qualité dans un secteur avantageux trouveront leur compte.

Actualités Habitation

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au Centre d'analyse de marché de la SCHL, au (403) 515-3006

Marché Locatif

Le taux d'inoccupation des logements neufs augmente

La forte activité enregistrée cette année dans la construction d'ensembles de logements locatifs contribuera à soulager la pénurie d'appartements et de maisons en rangée à louer dans l'agglomération. En 2003, la demande de logements locatifs demeurera ferme, grâce à la croissance économique, à l'immigration et à la montée des frais de possession d'une habitation. On peut donc s'attendre à ce que les taux d'inoccupation restent bas en comparaison des niveaux historiques. Toutefois, grâce à l'augmentation du nombre de logements achevés, l'offre grossira sur le marché locatif. On verra apparaître des logements locatifs neufs et aussi quelques copropriétés achetées par des investisseurs puis introduites sur le marché locatif. Certaines de ces copropriétés locatives seront issues de la conversion d'anciens immeubles à bureaux et entrepôts du centre-ville.

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de 2001, menée par la SCHL durant les deux premières semaines d'octobre, le taux d'inoccupation des appartements dans la région s'établissait à 0,9 %, soit le plus bas niveau enregistré depuis 1978. Cela signifie que, parmi les 64 216 appartements du secteur privé qui existaient sur le marché, 576 étaient inoccupés. En 2000, le taux d'inoccupation s'élevait à 1,4 %, ce qui équivaut à un peu moins de 900 logements vacants. Selon les données de l'enquête annuelle effectuée en milieu d'année (à la fin mai 2002) par CB Richard Ellis, le taux d'inoccupation dans la région métropolitaine était de 1,1 %. Dans son enquête d'octobre 2002, la SCHL s'attend à relever un taux d'inoccupation d'environ 1,5 % dans la région. Elle prévoit que le taux montera à environ 2,0 % en octobre 2003, grâce à l'augmentation de l'offre. La situation sera semblable sur le marché des maisons en rangée locatives, mais les taux d'inoccupation augmenteront plus lentement à cause du faible nombre de logements neufs qui entreront sur ce marché.

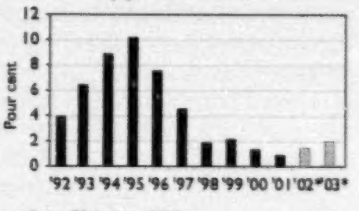
La progression des loyers ralentit en 2003

En 2003, grâce à une légère intensification de la concurrence et à l'affaiblissement de la croissance des prix des logements pour propriétaires-occupants, les pressions à la hausse exercées sur les loyers seront modestes. Entre octobre 2000 et octobre 2001, le loyer des appartements a crû en moyenne de 9,3 %, soit de 54 $ par mois. Les propriétaires-bailleurs ont été favorisés par le resserrement des marchés, mais ils ont dû relever les loyers pour compenser l'augmentation des charges d'exploitation et pour payer des travaux de réparation et de rénovation. En 2002, les frais de possession d'une habitation ont commencé à grimper, ce qui a permis aux propriétaires-bailleurs de procéder à d'autres hausses importantes de loyer.

Dans son enquête de 2002, la SCHL s'attend à constater une augmentation moyenne des loyers de 8,5 % dans la région par rapport à octobre 2001. Pour 2003, on prévoit un ralentissement de la hausse des loyers – celle-ci devrait être d'environ 6 % –, favorisé par la remontée des taux d'inoccupation et le déclin de la croissance des prix des logements existants pour propriétaires-occupants, deux facteurs qui obligeront les propriétaires-bailleurs à modérer leurs attentes. Toutefois, comme le loyer des appartements neufs entrant sur le marché est souvent beaucoup plus élevé que le loyer moyen des logements existants, l'accroissement de la concurrence contribuera peu à la modération des loyers. En outre, le coût des rénovations et des modifications demeurera élevé l'an prochain, et le coût des services publics montera, si bien que le taux d'augmentation des loyers sera bien supérieur à l'inflation générale.

Graphique 8

Faible taux d'inoccupation des appartements



Source/*Prévisions : SCHL

Pour en Savoir Plus, Communiquez Avec:

Richard Goatcher

Analyste Principal de Marché

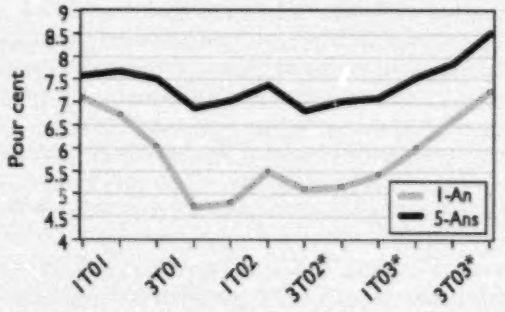
Téléphone: (780) 423-8729
Toll free: 1-877-722-2642
Télécopieur: (780) 423-8702
Courrier électronique:
rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Perspectives d'évolution des Taux Hypothécaires

Alors que les taux s'appliquent aux prêts hypothécaires ouverts et aux prêts à taux variables suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt fermé varient en fonction du marché obligataire. Étant donné que le taux préférentiel, le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme devraient croître, il en sera de même pour les taux hypothécaires à court terme. Compte tenu de la croissance économique soutenue, de la crainte de l'inflation qui règne sur les marchés financiers et du resserrement attendu de la politique monétaire, on peut s'attendre à un redressement du taux des obligations et des taux hypothécaires. Les taux hypothécaires pour les prêts de un an devraient tourner autour de 6,3 %, en 2003, et de 5,2 %, en 2002. Le taux pour les prêts de cinq ans sera d'environ 7,1 % au début de 2003 et pourrait atteindre 8,5 % à la fin de l'année, pour une moyenne annuelle de 7,75 %. Celle-ci devrait s'élever à 7,1 % en 2002.

Graphique 9

Les taux hypothécaires montent en 2003



Source/*Prévisions : SCHL

Aperçu de la Situation Économique

La création d'emplois s'accélère en 2003

La croissance économique de l'Alberta s'est affaiblie en 2002 à cause du repli des investissements de capitaux, de la réduction des dépenses gouvernementales et du ralentissement observé dans les secteurs de l'énergie et de la construction non résidentielle. Tandis que la forte croissance du revenu et de l'emploi ont soutenu l'expansion économique, la baisse des prix du gaz naturel a freiné les exportations, les opérations de forage et les dépenses en capital. En outre, le secteur forestier a été affaibli par les droits punitifs imposés sur le bois d'œuvre par les États-Unis, et le secteur de l'agriculture a été durement touché par la sécheresse. Néanmoins, l'économie provinciale devrait être florissante en 2003, puisqu'on prévoit une amélioration des exportations et de l'investissement en capital.

La migration nette vers l'Alberta a dépassé la barre des 35 000 en 2000 et en 2001, le marché de l'emploi de la province ayant été vigoureux par rapport à celui des autres provinces. À la fin de 2002, les niveaux d'immigration devraient être semblables à ceux des deux années précédentes, avant de redescendre en 2003 à cause de l'amélioration de la croissance économique dans les provinces voisines. La migration vers la région de la capitale se maintiendra au-dessus des niveaux observés au milieu des années 1990. Cependant, la majorité des personnes immigrant en Alberta continueront de choisir Calgary, puisqu'il s'y crée plus d'emplois chaque année qu'à Edmonton.

La région de la capitale, qui dépend fortement des activités gouvernementales, est aussi le principal centre d'approvisionnement et de services et la principale aire de rassemblement du secteur énergétique en Alberta. Par conséquent, les retombées avantageuses de la forte expansion des secteurs du pétrole lourd et des sables bitumineux dans le nord-est de la province ont été considérables ces dernières années et elles ont contribué à stimuler l'immigration et la demande de logements. Shell Canada et ses partenaires dans l'exploitation des sables bitumineux d'Albion ont injecté des milliards de dollars dans l'économie de la région, notamment en investissant dans la construction d'une usine de valorisation à Scotford et dans la modification de la raffinerie située à proximité. Un nouveau pipeline reliera la mine de sables bitumineux de la rivière Muskeg exploitée par Albion, dans la région de Wood Buffalo, et l'usine de valorisation de Scotford.

D'autres projets sont envisagés dans la région de Wood Buffalo, notamment des activités, nouvelles ou élargies, de récupération du bitume et la construction du nouveau pipeline. Ces projets pourraient représenter des investissements variant entre 25 et 62 milliards de dollars au cours des cinq à dix prochaines années. Leur réalisation dépendra entre autres du prix des produits de base, des coûts d'exploitation et d'immobilisation, de l'appui des principaux intéressés et des investisseurs, ainsi que de l'obtention des approbations réglementaires. Autre facteur impondérable, les décisions que le gouvernement fédéral prendra relativement aux émissions des gaz à effet de serre (protocole de Kyoto) auront des répercussions sur le secteur à forte intensité d'énergie des sables bitumineux.

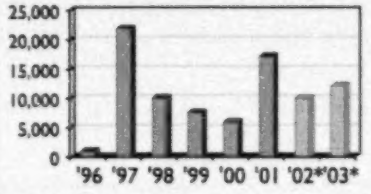
À Edmonton, la plupart des entreprises des secteurs de la fabrication et des services appuient les activités d'exploitation des ressources énergétiques. En 2002, les activités de forage ont diminué par rapport au rythme effréné observé en 2001, à cause de l'affaiblissement des marchés financiers et de la baisse des prix du gaz naturel en Amérique du Nord. Dans ce secteur, on estime que les perspectives sont favorables pour 2003, puisque les opérations de forage devraient s'accélérer en raison de la demande croissante de pétrole et de gaz naturel aux États-Unis.

Notre rapport de prévisions du printemps soulignait certaines préoccupations au sujet de l'effet des compressions effectuées par le gouvernement provincial, principalement à cause de la diminution des recettes d'exploitation des ressources. Le prix du gaz naturel est demeuré stable, tandis que le prix international du pétrole s'est alourdi en raison des événements internationaux. Par conséquent, le gouvernement n'a pas eu à puiser dans ses coffres, comme on le craignait plus tôt cette année. Par ailleurs, le secteur des services profite de l'expansion de certaines entreprises, notamment Convergys, le géant des centres d'appel, qui se prépare à embaucher plus de 750 personnes dans ses deux bureaux d'Edmonton.

Selon Statistique Canada, la croissance de l'emploi a été exceptionnellement vive dans la région métropolitaine au cours des neufs premiers mois de 2001, avant de ralentir au quatrième trimestre. Cette année, la croissance de l'emploi a été plus lente que l'an dernier, entre janvier et août, mais elle

Graphique 10

La création d'emplois s'accélère en 2003



Croissance annuelle moyenne de l'emploi

Source : Statistique Canada
*Prévisions de la SCHL

affichera à la fin de l'année une hausse de 2,0 % (10 000 emplois) en regard de 2001. L'an dernier, les nouveaux emplois étaient répartis presque également entre le secteur des biens et celui des services. Cette année, c'est dans le secteur des services qu'il s'est créé le plus d'emplois, particulièrement dans les domaines de la santé, de l'éducation et du commerce au détail. En 2003, grâce à l'amélioration du climat d'investissement, on peut s'attendre à voir l'emploi croître davantage dans les secteurs de l'extraction du gaz et du pétrole, de la fabrication et de la construction non résidentielle.

Même si les résultats enregistrés en 2002 dans le secteur de l'habitation ont été supérieurs à ceux de 2001 sur tous les fronts, la croissance de l'emploi dans le secteur de la construction a été plutôt faible en raison de la pénurie d'ouvriers qualifiés et d'une certaine réduction des dépenses dans le secteur non résidentiel, surtout dans la ville d'Edmonton. En 2003, les effets du ralentissement de la construction résidentielle seront atténués par une augmentation modérée des dépenses dans le secteur non résidentiel. L'usine de valorisation du bitume d'Albian (Shell) passera de la phase de la construction à la phase de la production en 2003, ce qui libérera beaucoup d'ouvriers du secteur de la construction industrielle lourde, qui pourront travailler à d'autres projets dans le secteur des sables bitumineux. En revanche, les constructeurs résidentiels continueront de souffrir de la hausse du coût de la main-d'œuvre, provoquée par la pénurie chronique de travailleurs spécialisés qualifiés.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT D'EDMONTON

SEPTEMBRE 2002

	2000	2001	% Var.	2002*	% Var.	2003*	% Var.
MARCHÉ DE L'EXISTANT							
Inscriptions courantes S.I.A.® (juin)	4,119	3,378	-18.0%	2,519	-25.4%	2,700	7.2%
VENTES S.I.A.®							
Maisons individuelles	9,978	11,258	12.8%	10,800	-4.1%	10,500	-2.8%
Log. en copropriété	3,173	3,792	19.5%	4,300	13.4%	4,200	-2.3%
Total	14,189	16,079	13.3%	16,100	0.1%	15,700	-2.5%
Prix S.I.A.®							
Maisons individuelles	139,966	150,874	7.8%	172,000	14.0%	182,000	5.8%
Log. en copropriété	87,762	92,592	5.5%	108,000	16.6%	115,000	6.5%
Moyenne	124,203	133,441	7.4%	152,000	13.9%	161,000	5.9%
MARCHÉ DU NEUF							
Log. achevés et inoccupés (déc.)							
Maisons individuelles	554	370	-33.2%	335	-9.5%	400	19.4%
Log. coll. (jum., en rangée, app.)	594	507	-14.6%	550	8.5%	600	9.1%
Mises en chantier							
Maisons individuelles	4,072	4,959	21.8%	6,500	31.1%	5,500	-15.4%
Log. collectifs	2,156	2,896	34.3%	4,700	62.3%	3,750	-20.2%
Total	6,228	7,855	26.1%	11,200	42.6%	9,250	-17.4%
Prix moyens - log. neufs							
Maisons individuelles	183,512	188,821	2.9%	200,000	5.9%	212,000	6.0%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (oct.)	1.4	0.9		1.5		2.0	
Loyer, 2 ch. (var. en % sur 12 mois)	5.0	9.3		8.5		6.0	
HYPOTHÈSES CONCERNANT LES PRÉVISIONS							
Taux hypothécaires (3 ans)	8.17	6.88	-1.3	6.36		7.22	0.9
Taux hypothécaires (5 ans)	8.35	7.41	-0.9	7.07	-0.3	7.75	0.7
Personnes occupées	487,950	505,150	3.5%	515,150	2.0%	527,150	2.3%
Croissance de l'emploi (nbre d'emplois)	6,000	17,200		10,000		12,000	
Taux de chômage	5.3	4.9		5.3		5.0	
Migration nette (1er mai - 30 avril)	8,409	8,154		10,500		9,000	

** Prévisions de la SCHL*

Sources : SCHL, Statistique Canada, Chambre immobilière d'Edmonton

1 Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

©2002. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.